

SCHWEDT/ODER

**BEBAUUNGSPLAN:
"WOHNGEBIET**

FERDINAND-VON-SCHILL-STRASSE/FRITZ-KRUMBACH-STRASSE II"

bestehend aus den Teilgebieten
und

Nord: Straße der Jugend
Süd: Fritz-Krumbach-Straße

BEGRÜNDUNG

Stand: 18. November 2004
Aktualisiert und überarbeitet in der Fassung des Beitrittsbeschlusses
vom 21. September 2006

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	3
I Planungsgegenstand	4
1. Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Plangebiet	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich/Teilgebiete	5
2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	6
2.3 Benachbarte Nutzungen	6
2.4 Eigentumsverhältnisse	6
2.5 Erschließung	7
2.6 Natur und Landschaft	7
2.6.1 Geologie/Böden	7
2.6.2 Wasser	7
2.6.3 Klima/Luft	8
2.6.4 Arten und Biotope	8
2.6.5 Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge	9
2.7 Sonstiges	9
2.7.1 Bau- und Bodendenkmale	9
2.7.2 Altlasten	9
2.7.3 Trinkwasserschutzzone	9
2.7.4 Immissionsschutz	9
2.8 Planerische Ausgangssituation	12
II Planinhalt	13
3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und	13
generelle Zielvorstellungen des Plans	
3.1 Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen	13
3.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
4. Wesentlicher Planinhalt	14
5. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung	14
5.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	14
5.1.1 Grundsatz	14
5.1.2 Teil A: Planzeichnung	14
5.1.3 Teil B: Text	16
5.2 Abwägung	22
5.2.1 Abwägungsverlauf insgesamt	22
5.2.2 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Landschaftsplanung	23
5.2.3 Einzelaspekt: Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung	24
5.2.4 Einzelaspekt: Plankorrektur	25
nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Nr. 3 BauGB	
5.2.5 Zusammenfassung	26
III Auswirkungen des Bebauungsplans	26
IV Verfahren	27
V Rechtsgrundlagen	29
Anlage 1: Karte: Landschafts- und Biotopstruktur, Situationsanalyse	
Anlage 2: Übersicht zum Abwägungsvorgang	
(Beide Anlagen unverändert übernommen, keine Änderung durch Beitrittsbeschluss erfolgt)	

Vorbemerkungen

(1) Zur Bauplanungsrechtlichen Grundlage

Gemäß § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) -BauGB 2004-, werden Verfahren nach dem BauGB, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, unter Berücksichtigung weiterer Überleitungsvorschriften nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Da seitens der Stadt Schwedt/Oder von der in o. g. § 233 BauGB eingeräumten Möglichkeit zur Durchführung noch nicht begonnener Verfahrensschritte nach den Vorschriften des "neuen" Baugesetzbuches (nach der Gesetzesänderung) nicht Gebrauch gemacht wird, läuft das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans nach den bisherigen Vorschriften ab und wird auf der Grundlage der Fassung abgeschlossen, die vor der o. g. Änderung des Baugesetzbuches im Juni 2004 (Inkrafttreten der Gesetzesänderung am 20. Juli 2004) wirksam war.

Sämtliche Bezugnahmen auf Rechtsvorschriften des BauGB und die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erfolgen auf der Grundlage des BauGB in der Fassung vor der Gesetzesänderung vom Juni 2004. Auf die zusätzliche Verwendung des Kürzels "a. F. / alte Fassung" zum Hinweis auf die zurückliegende Fassung des BauGB wird verzichtet.

(2) Zur Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach § 244 Abs. 2 BauGB 2004 ("Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau") "... finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung". Insofern ist das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Grundsätzen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Änderung aus dem Jahr 2001 zu prüfen. Da es sich bei diesem Bebauungsplan jedoch nicht um ein "UVP pflichtiges Vorhaben" im Sinne der Anlage 1 zum UVPG¹ handelt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich.

(3) Zum Rechtscharakter der Begründung

Im Baugesetzbuch wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an zwei Stellen verwendet:

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit dem Erläuterungsbericht oder der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen."]. Diese Begründung erklärt die Absichten und Inhalte des ausgelegten Entwurfs. "... Sie kann neben der sachlichen Erklärung auch um Akzeptanz für die Vorstellungen des Plangebers 'werben'. ..." ²

Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan als Grundlage für die Rechtsetzung eine Begründung beizufügen ["... (8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. ..."]. Sie erläutert die Erforderlichkeit des Plans und soll die Festsetzungen städtebaulich begründen.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)

² Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994

Diese Begründung konkretisiert und entwickelt sich im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans. Zu diesem Zeitpunkt gehört sie untrennbar zum Bebauungsplan und "... nimmt in der Folgezeit am Vollzug des Bebauungsplans teil, d. h. an der Anwendung des Plans ..." ³

Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

I Planungsgegenstand

1. Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Zuge der in den Jahren 2002 / 2003 begonnenen Umsetzung der Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße / Fritz-Krumbach-Straße" wurde deutlich, dass die mit den bisherigen Planinhalten verbundenen städtebaulichen Zielstellungen in einzelnen Teilgebieten dieses Bebauungsplangebietes nicht mehr realisierbar sind. Während in den Teilgebieten, deren festgesetzte Entwicklung und Umnutzung zu Wohnbauflächen durch die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich war, die Realisierung der Bebauungsplanziele zügig begann und voran schritt, konnten für andere Teilgebiete auf Grund der getroffenen Festsetzungen keine Interessenten für die Umsetzung der Planinhalte gefunden werden.

Insofern war eine Situation eingetreten, die ein Stagnieren der ursprünglich beabsichtigten städtebaulich aufwertenden Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche befürchten ließ und damit eine Situation, die einem der ursprünglichen Grundanliegen des Bebauungsplans widersprach.

Diese städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch unbefriedigende Situation, die letztendlich den Entwicklungsvorstellungen der Stadt entgegenstand, veranlasste die Stadt dazu, neue Inhalte zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes zu formulieren.

Auf Grund dessen, dass diese neuen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für Flächen zu erarbeiten waren, deren Entwicklung durch ihre Lage innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans bereits verbindlich festgesetzt ist, sind bauplanungsrechtlich zulässige Mittel erforderlich, um die ursprünglichen verbindlichen Entwicklungsziele durch neue (andere) Entwicklungsziele ersetzen zu können. Deshalb ergibt sich bereits durch die Existenz eines rechtskräftigen Bebauungsplans für den Fall, dass die darin festgesetzten bauleitplanerischen Zielvorstellungen geändert werden müssen, die Erforderlichkeit, neue bauleitplanerische Schritte einzuleiten.

Dabei hat die Stadt grundsätzlich zwei Alternativen: sie kann den bestehenden Bebauungsplan ändern oder einen neuen Bebauungsplan aufstellen.

Während bei der Bebauungsplanänderung der bestehende Plan grundsätzlich erhalten bleibt und nach Abschluss des Änderungsverfahrens lediglich die geänderten Teilinhalte des Plans die ursprünglichen Planinhalte ersetzen (alle übrigen nicht geänderten Planinhalte bleiben bestehen), ersetzt ein neuer Bebauungsplan vollständig alle bisherigen Planinhalte des ursprünglichen Plans für seinen Geltungsbereich. Letztendlich tritt mit dem Erlangen seiner Rechtskraft der neue Bebauungsplan an die Stelle des bisherigen Bebauungsplans.

³ Handbuch verbindliche Bauleitplanung, Berlin 1994

Da auf Grund der beabsichtigten Änderungen der bestehenden Planinhalte die Grundzüge der bisherigen Planung berührt werden, scheidet ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB aus. Somit unterliegt auch die Änderung des bisherigen Bebauungsplans den Grundsätzen der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 2 BauGB), was dazu führt, dass die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderungen gelten (§ 2 Abs. 4 BauGB). Damit ergeben sich bei einem möglichen Änderungsverfahren weder verfahrenstechnisch vereinfachende noch zeiteinsparende Effekte gegenüber dem Verfahren der (Neu-) Aufstellung eines Bebauungsplans.

Hinzu kommt die Tatsache, dass die Stadt mit der Neuformulierung der städtebaulichen Entwicklungsziele für Teilgebiete des bisherigen Bebauungsplans gleichzeitig auch insgesamt die bisher geltenden, sehr detaillierten und umfangreichen Einzelfestsetzungen hinsichtlich ihrer Aktualität und besonders hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit (bezüglich städtischer Entwicklungsvorstellungen) überprüfen muss. Bereits im Vorfeld dieser neuen Planung aber auch in der bisherigen Umsetzung der Planinhalte ist dabei deutlich geworden, dass eine Vielzahl der bisherigen Einzelfestsetzungen nicht mehr erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung dieser bauplanungsrechtlichen und dieser städtebaulichen, stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen erachtet es die Stadt für erforderlich, einen neuen Bebauungsplan für die Teilgebiete des bisherigen Plans aufzustellen, die aktuell neuer Planinhalte bedürfen.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich/Teilgebiete

Unter Berücksichtigung dessen, dass sich die beabsichtigten Planinhalte ausschließlich auf Flächen beziehen sollen, die bereits im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans liegen, ließ sich die Stadt bei der Bestimmung des Geltungsbereiches der neuen Planung von zwei Grundsätzen leiten:

(1) Berücksichtigung der bisherigen Planrealisierung

Hier geht es um die deutliche Trennung der Teilgebiete des bisherigen Bebauungsplans, die bereits in Umsetzung der bisherigen Planinhalte bebaut worden sind, von den Teilgebieten, in denen bisher keine Umsetzung der Planung erfolgte. Aus diesem Grund orientieren sich die Geltungsbereichsgrenzen dieses Bebauungsplans einerseits an Flurstücksgrenzen, die im Zuge aktueller Bebauungen entstanden sind. Die bereits in Realisierung des bisherigen Plans befindlichen Flächen sollen nicht erneut "überplant" werden.

(2) Identität des Geltungsbereiches nach außen

Dabei geht es der Stadt in erster Linie darum, "saubere" Plangebietsabgrenzungen im Vergleich zum bisherigen Plan zu treffen. Aus diesem Grund orientieren sich die Geltungsbereichsgrenzen dieses Bebauungsplans andererseits an den Geltungsbereichsgrenzen des bisherigen Plans. Die damit verbundene teilweise Duplizität der Geltungsbereichsgrenzen der "alten" und der "neuen" Planung sorgt für klar definierte und nachvollziehbare Flächenabgrenzungen und verhindert das Entstehen von "Plansplitterflächen".

Teilgebiete

Dem Erforderlichkeitsgrundsatz der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 3 BauGB) folgend, wurde sich bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches auf die Teilflächen beschränkt, deren künftige bauliche Nutzung neu zu bestimmen ist. Bereits in Realisierung befindliche Baugebiete (zwischen Luisenwinkel, Reiterallee und Markgrafenring) wurden nicht einbezogen. Aus diesem Grund ergab

sich die Erforderlichkeit, zwei Teilgebiete in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans einzubeziehen.

Teilgebiet Nord

Dieses Teilgebiet wird umgrenzt durch die Straße der Jugend im Norden, den Markgrafenring im Süden, die öffentliche Grünfläche im Westen, den Fußweg im Osten und beinhaltet letztendlich das ehemalige Baufeld 5 des bisherigen Plans. Die Größe des Teilgebietes beträgt ca. 0,3 ha.

Teilgebiet Süd

Dieses Teilgebiet wird umgrenzt durch den Luisenwinkel sowie die Flurstücksgrenzen angrenzender Wohngrundstücke im Norden, durch die Fritz-Krumbach-Straße im Süden, durch die Reiterallee im Osten und durch die Gatower Straße im Westen. Die Größe des Teilgebietes beträgt ca. 1,4 ha.

Die Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Teilgebiete werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.

2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bauungsstruktur

Teilgebiet Nord

Bei diesem Plangebiet handelt es sich gegenwärtig um eine Brachfläche. Die ursprünglich vorhandenen Lagergebäude früherer Nutzungen wurden abgerissen.

Teilgebiet Süd

Ähnlich dem nördlichen Teilgebiet stellt der überwiegende Teil dieses Gebietes gegenwärtig eine Brachfläche dar. Auch hier wurden die ursprünglich vorhandenen Büro-, Werkstatt- und Lagergebäude früherer Nutzungen abgerissen. Im westlichen Teil existieren ein Gebäude eines ehemaligen Einkaufsmarktes und eine Umformstation (Fernwärme) der Stadtwerke Schwedt GmbH, jeweils mit dazugehörigen Nebennutzungen.

2.3 Benachbarte Nutzungen

Zwischen den beiden Teilgebieten erstrecken sich Wohnbaugrundstücke, die im Verlauf der zurückliegenden Jahre in Umsetzung der Inhalte des geltenden Bebauungsplans schrittweise bebaut worden sind bzw. bebaut werden. Der Planbereich liegt innerhalb des gewachsenen nördlichen Innenstadtbereiches von Schwedt/O. und ist Bestandteil des Stadtteils "Neue Zeit". Im Norden, Süden und Westen schließen sich Wohnbebauungen an.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen südlich der Reiterallee bis hin zur Ferdinand-von-Schill-Straße werden z. Zt. noch (befristet) von einer privaten PKW- und LKW- Vertragswerkstatt genutzt. Auch dieser Bereich befindet sich jedoch im Geltungsbereich des bereits beschriebenen Bebauungsplans (siehe Vorbemerkungen) und soll künftig zu Wohnbauflächen entwickelt werden.

Östlich des Teilgebietes Nord, entlang der Straße der Jugend, steht ein 5-geschossiges Wohnhaus mit entsprechenden Freiflächen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Plangebiete liegt im kommunalen Eigentum.

2.5 Erschließung

Auf Grund der besonderen Lage der Plangebiete einerseits innerhalb des gewachsenen Schwedter Stadtgebietes und andererseits in Nachbarschaft bzw. als künftiger Bestandteil eines neu errichteten und damit auch vollständig neu erschlossenen Wohngebietes stellt sich die Erschließungssituation so dar, dass die Plangebiete entweder bereits erschlossen sind oder aber im Zuge der weiteren Planrealisierung erschlossen werden können.

2.6 Natur und Landschaft

(Auszüge aus dem grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan)

2.6.1 Geologie/Böden

Das Plangebiet wird durch die eiszeitlichen Bildungen der Täler bestimmt. Die vorkommenden unterschiedlich gestuften Sande liegen auf einem sandigen Untergrund auf. Auf dieser Grundlage entstanden Sandböden, die je nach bodenhydrologischer Charakteristik (Abstand zum Grundwasser) z.B. als Sand-Braunerden, Sand-Rosterden o.ä. auftreten. Sie sind als eher trockene, nährstoffarme Mineralböden zu bezeichnen. Das bedeutet:

- versickerndes Niederschlagswasser wird auf diesen Flächen kaum durch den Bodenkörper zurückgehalten und kann relativ ungehindert die Versickerungszone passieren; eine Neigung zur Austrocknung ist gegeben,
- bei fehlender Vegetationsdecke sind diese Böden winderosionsgefährdet,
- die Nährstoffbindefähigkeit (Sorptionsvermögen) und damit die Leistungskraft für das Pflanzenwachstum sind eher gering.

Die natürliche Deckschicht ist im Bereich des Plangebietes kaum noch nachvollziehbar. Zwei Teilbereiche wurden entsiegelt und sind jetzt Rohbodenflächen (ohne Oberbodendeckschicht), auf denen sich sukzessive eine Vegetationsschicht bildet (Pioniervegetation). Die übrigen Flächen sind zum überwiegenden Teil versiegelt.

Der Boden trägt als ein Element des Naturhaushaltes entscheidend zu dessen Stabilität und Funktionsfähigkeit bei. Diese Funktionsfähigkeit ist im Plangebiet besonders auf Grund der hohen Versiegelungsrate und der Zerstörung der natürlichen Bodenschichtung sehr stark eingeschränkt. Nur auf den bereits entsiegelten Flächen konnte diese Funktionsfähigkeit teilweise wiederhergestellt werden. Besondere, dokumentations- bzw. schutzwürdige Standorteigenschaften konnten nicht festgestellt werden.

2.6.2 Wasser

Das Plangebiet befindet sich aus geomorphologischer Sicht im "Unteren Odertal". Es liegt im Einzugsbereich des nördlichen Landgrabens (Entfernung ca. 500 m nordwestlich); besitzt aber selbst keine oberflächigen Gewässer. Im Plangebiet beträgt der Flurabstand des Grundwassers (oberster GWL) >2 bis 5 m. Das Grundwasser liegt in der Regel ungespannt vor und fließt von Nordwest nach Südost.

Auf den sandigen Böden ist von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Das Plangebiet wird als Nährfläche in der Abflussbildung aus Niederschlägen ausgewiesen und zählt auch perspektivisch mit zu den wenigen Gebieten, in denen mit einer positiven Grundwasserbilanz gerechnet wird.

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltselementes Wasser ist durch die Versiegelung in erheblichem Maße eingeschränkt. Der hohen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung, der Abflussregulation bzw. der natürlichen Wasserrückhaltung sowie für die Trinkwas-

sergewinnung steht eine hohe Verschmutzungsgefährdung bei flächenhaft eindringenden Schadstoffen gegenüber.

2.6.3 Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklimas im Klimagebiet des Randow-Bezirktes, der zum stärker kontinental beeinflussten Binnentiefeland gehört.

Das Mikro- bzw. Lokalklima des Plangebietes unterscheidet sich vom Klima der stadtgebiets-umgebenden Freiräume. Im Tagesgang können lokal messbare Unterschiede auftreten, die sich aus der hohen Versiegelungsrate und der geringen Vegetationsbedeckung begründen. Das äußert sich in stadttypischen Klimaerscheinungen, wie z.B. einer generell höheren Temperatur gegenüber dem Umland, größeren Böigkeiten und einer geringeren relativen Feuchte.

Die vorhandenen Freiflächen insbesondere mit Vegetationsbedeckung stellen ein wichtiges innerstädtisches Klimaregulativ dar. Sie bewirken einen Kühleffekt und erhöhen die Luftfeuchte. Die gegenwärtige Landschaftsstruktur des Plangebietes lässt keine wesentlichen klimatischen Entlastungsfunktionen für das Lokalklima erwarten.

2.6.4 Arten und Biotope

Die Aufnahme bzw. Überprüfung des Arten- und Biotopbestandes fand im Spätsommer 2003 statt. Die Klassifikation der Biotope erfolgte nach der Kartierungsanleitung für die Biotopkartierung in Brandenburg.

Von Natur aus würde im Bereich des Plangebiets wahrscheinlich ein Kiefern-mischwald wachsen, der bei ärmeren Ausbildungen der Talsandterrasse und bei höherem Grundwasserstand mit der Stieleiche, bei günstigeren Standortbedingungen mit der Traubeneiche gemischt wäre. Heute werden die eigentlichen Waldstandorte fast nur noch von Ersatzgesellschaften (Forst-/Agrarbiotope) eingenommen. Die Ausbildung der Biotope und der in ihnen lebenden Arten hängt neben den natürlichen Standortverhältnissen vor allem von der Art und Intensität der jeweiligen Nutzung ab. Die Belastungssituation der Umweltmedien ist ein weiterer wertbestimmender Faktor für die Qualität der jeweiligen Lebensraumstruktur.

Das Plangebiet war mit Inkraftsetzen des bisherigen Bebauungsplans überwiegend versiegelt. Mittlerweile ist im Zuge der Umsetzung ein Teil bereits entsiegelt worden. Dies betrifft Bereiche an der Straße der Jugend und südlich an der Fritz-Krumbach-Straße. Diese entsiegelten Flächen liegen im Moment brach und zeigen eine beginnende bzw. mehr oder weniger weit fortgeschrittene Vegetationsentwicklung im Pionierstadium. Entlang der Fritz-Krumbach-Straße wurde unterdessen eine neue straßenbegleitende Baumreihe gepflanzt. Das Gebiet ist bzw. war durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet und ist den intensiv genutzten Siedlungsarealen mit eingelagertem Abstandsgrün zuzurechnen.

Die Biotope im Plangebiet sind siedlungsgeprägt. Die natürlichen Standortbedingungen lassen auch bei besseren Ausgangsbedingungen keine besonderen Ausbildungen seltener Biototypen erwarten. Die ungenügenden bzw. fehlenden nutzungsbezogenen und freiraumstrukturellen Habitatvoraussetzungen des Gebietes verhindern die dauerhafte Etablierung einer artenreichen Tierwelt. Es sind hauptsächlich siedlungsangepasste Allerweltsarten zu erwarten ("urbane Ubiquisten"). Die Lebensraumeignung ist stark herabgesetzt.

2.6.5 Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge

Das Plangebiet liegt in dem durch die Wohnfunktion geprägten Stadtteil "Neue Zeit". Es ist eingebettet in ein Quartier, das durch Geschosswohnungsbau dominiert wird. Zwischen den Teilgebieten des Geltungsbereiches wurde mit der Erschließung und Bebauung entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan begonnen. Einige Abschnitte sind bereits fertiggestellt. Mit der systematischen Straßenraumbepflanzung und einer gliedernden Fußgängerdurchwegung wurde eine erkennbare freiraumgestalterische Grundordnung erzeugt, die harmonisierend auf die sonst grundstücksbezogen sehr individuelle (heterogene) Gestaltung des Wohngebietes wirkt.

Beim Plangebiet handelt es sich um indifferent genutzte bzw. brachliegende Flächen mit städtischem Charakter innerhalb eines überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Areal. Ausgehend von der stadträumlichen Lage muss ein höherer Qualitätsanspruch in der freiräumlichen und städtebaulichen Gestaltung formuliert werden.

2.7 Sonstiges

2.7.1 Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

2.7.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes wurden im Zuge der Analysen der vorangegangenen städtebaulichen Planungen keine Altlastenflächen ermittelt.

Kampfmittelbelastung

Mit Schreiben vom 03.06.2004 wurde im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren seitens des zuständigen Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg (Kampfmittelbeseitigungsdienst) mitgeteilt, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine konkrete Kampfmittelbelastung nicht bekannt ist.

2.7.3 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage Schlosswiesenspolder Schwedt/Oder.

Diese Zone soll den Schutz des zu entnehmenden Wassers vor weit reichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. In dieser Schutzzone sind u. a. auf Grund des § 16 Abs. 5 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) i. V. mit § 8 Abs. 1 der 3. DVO zum Wassergesetz der DDR vom 02. Juli 1982 der "Umgang mit radioaktiven Stoffen" und das "Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen" verboten, der Schutzzweck steht jedoch nicht im Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplans, so dass grundsätzlich die Grundstücke bebaut werden dürfen.

2.7.4 Immissionsschutz

Der Rückblick auf die bisherigen Planungen und Untersuchungen im Zuge der Aufstellung des früheren Bebauungsplans macht deutlich, dass insbesondere Lärmbelastungen auftraten, deren Berücksichtigung es im Rahmen der Bauleitplanung bedurfte. Diese Lärmbelastungen wurden verursacht durch die südlich des Plangebietes verlaufende Fritz-Krumbach-Straße, die östlich des früheren Plangebietes verlaufende Ferdinand-von-Schill-Straße und durch die innerhalb

des früheren Plangebietes existierenden und in Betrieb befindlichen Gebäude und Anlagen einer LKW- und PKW-Werkstatt.

Da sich diese früheren Beurteilungsverhältnisse bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planaufstellung dieses Bebauungsplans nicht grundsätzlich geändert haben (sowohl die Lage der Straßen als auch die Existenz und der Betrieb der Autowerkstatt sind unverändert) und ebenso wenig neue Situationen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes entstanden sind, die unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes zusätzlich zu betrachten wären, geht die Stadt bei der Beurteilung der Problematik Immissionsschutz von folgenden zwei Grundsätzen aus:

Erstens

Unter Berücksichtigung der unveränderten äußeren Beurteilungsverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass bei der Planung des Teilgebietes Nord die Belange des Lärmschutzes der beabsichtigten Entwicklungen in Bezug auf die umgebenden Nutzungen keiner besonderen Berücksichtigung bedürfen.

Zweitens

Unter Berücksichtigung der grundsätzlich unveränderten äußeren Beurteilungsverhältnisse müssen sowohl die Lärmemissionen der Fritz-Krumbach-Straße als auch die Lärmbelastungen durch die nahegelegene Autowerkstatt bei der Planung des Teilgebietes Süd berücksichtigt werden.

Insofern beziehen sich nachfolgende Aussagen zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes auf die Planung des Teilgebietes Süd.

Autowerkstatt

Bereits in der früheren Planung wurde bei der Beurteilung der Lärmbelastungen der Autowerkstatt auf die beabsichtigten Planungen darauf verwiesen, dass diese Autowerkstatt ihren Standort verlagern wird und im Zuge der Errichtung neuer Betriebsgebäude auf Gewerbegebietsflächen innerhalb des Stadtgebietes davon ausgegangen werden kann, dass die zu beurteilenden Lärmbelastungen nur noch zeitlich befristet auftreten werden.

Die mittlerweile stattgefundenen Entwicklungen bestätigen diese früheren Annahmen. Die Stadt Schwedt/Oder ist zwischenzeitlich Eigentümer der Grundstücke der Autowerkstatt geworden, die Nutzungsverträge für die Autowerkstatt sind befristet und die vorliegende Baugenehmigung zur Errichtung neuer Betriebsgebäude an anderer Stelle belegen die "Umzugsabsichten" der Autowerkstatt. Da den Planungen der Stadt Schwedt/Oder folgend im Zuge der Aufgabe des Werkstattstandortes an dieser Stelle ein allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, sind künftig keine neuen beurteilungsrelevanten Beeinträchtigungen aus der gegenseitigen Nachbarschaft beider Gebiete (neues Plangebiet < > altes Plangebiet) zu erwarten. Da gleichzeitig die Umsetzung der Planinhalte dieses (neuen) Bebauungsplans erst in Abhängigkeit der Fortschritte dieses Planverfahrens erfolgen kann, geht die Stadt davon aus, dass evtl. auftretende Lärmbelastungen aus der Nähe zur Autowerkstatt zeitlich befristet sind und insofern bei der weiteren Planung ausnahmsweise unberücksichtigt bleiben können.

Mit dieser Herangehensweise greift die Stadt die bisherige Planungspraxis auf.

Fritz-Krumbach-Straße

Obwohl als Straße weiterhin existent, ergeben sich für die Beurteilung der Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm in unmittelbarer Nachbarschaft zu dieser Straße neue, veränderte Ausgangsbedingungen.

Erstens

Obgleich die "Herabstufung" der Fritz-Krumbach-Straße von einer Bundesstraße (ehemals B2) zu einer Gemeindestraße ab dem 01.01.1995 bereits im Zuge der zurückliegenden Planungen Berücksichtigung fand, haben erst weitere gesamtstädtische Veränderungen in der Straßenverkehrsorganisation dazu geführt, dass die Verkehrsbelegungszahlen der Fritz-Krumbach-Straße systematisch zurückgingen, so z. B.: vom Jahr 1998 (3.280 Kfz/Tag)⁴ bis zum Jahr 2000 (2.640 Kfz/Tag)⁵ um 20%. Durch die Weiterführung der Neuorganisation des gesamten innerstädtischen Verkehrs in Schwedt/Oder in den Folgejahren und besonders durch die Inbetriebnahme der Bundesstraße B2 (neu) im Jahr 2003 als Ortsumgehung für Schwedt/Oder kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Verkehrsbelegungszahlen weiter verringert haben. Damit ist eine schrittweise Verringerung der Lärmbelastungen verbunden, die von der Krumbachstraße ausgehen.

Zweitens

Im Jahr 1999 wurde im Zuge umfassender Instandsetzungs- und Rekonstruktionsarbeiten der Fritz-Krumbach-Straße der Straßenbelag geändert und gegenüber dem früheren Pflasterbelag eine Asphaltdecke aufgebracht. Gleichzeitig wurden verkehrsberuhigende Maßnahmen durchgeführt (Einbauten), so dass durch den neuen Straßenbelag und die Reduzierung der Durchgangsgeschwindigkeit Verringerungen der Lärmbelastungen eintraten, die im Rahmen der bisherigen ("alten") Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden konnten.

Schalltechnische Untersuchung 2000

Überwiegend Berücksichtigung fanden die sich veränderten Beurteilungsverhältnisse zur Fritz-Krumbach-Straße im schalltechnischen Gutachten für die Wohnbebauung Helbigstraße/Fritz-Krumbach-Straße⁶, welches beabsichtigte Wohnbebauungen entlang der südlichen Straßenseite der Fritz-Krumbach-Straße unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes zu beurteilen hatte.

Da sich diese Wohnbebauung quasi vis à vis des hier zu beurteilenden Plangebietes entwickeln sollte, können die Untersuchungsergebnisse zumindest bezüglich des Straßenlärms der Fritz-Krumbach-Straße für dieses Planverfahren übernommen werden.

Danach ergaben sich zwar im Jahr 2000 mit Emissionspegeln L_m von 57,8 dB(A) am Tag und 47,5 dB(A) in der Nacht und daraus berechneten Beurteilungspegeln L_r von maximal 61 dB(A) am Tag und maximal 51 dB(A) in der Nacht für die geplanten Wohngebäude entlang der Fritz-Krumbach-Straße immer noch Werte, die über den Werten der zu berücksichtigenden DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen (Tagwert 55 dB(A)/Nachwert 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete), jedoch sind diese Überschreitungen den Aussagen der Fachplaner folgend durch passive Schallschutzmaßnahmen beherrschbar und nicht geeignet, die Errichtung von Wohngebäuden auszuschließen.

Diese Aussagen wurden letztendlich auch seitens des für die Belange des Immissionsschutzes zuständigen Landesumweltamtes Brandenburg bestätigt, wonach unter Berücksichtigung der festgesetzten Planinhalte zur Entwicklung allgemeiner Wohngebiete keine Bedenken bestehen

⁴ Verkehrszählung Stadt Schwedt/Oder, 1998

⁵ Verkehrszählung Büro Dahms & Partner, Potsdam, 2000

⁶ "Schalltechnisches Gutachten -Immissionsprognose- für die Wohnbebauung Helbigstraße / Fritz-Krumbach-Straße", Akustik-Ingenieurbüro Dahms & Partner, Potsdam, 13.12.2000 (im Auftrag der Stadtverwaltung Schwedt/Oder)

(Schreiben vom 07.06.2004 im Rahmen der Beteiligung der von der Planung betroffenen Trägern öffentlicher Belange). Insbesondere der ausreichende Schutz der Innenwohnbereiche kann mit Hilfe passiver Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. (siehe hierzu auch Pkt. 5.1.3)

Etwas problematischer stellt sich die Situation aus Sicht des Amtes bei den Außenwohnbereichen dar, wo bei einer angenommenen ungehinderten Schallausbreitung im Ergebnis der o. g. Untersuchungen deutlich wurde, dass die empfohlenen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl in der Nacht (bis zu einer Entfernung von 30 m von der Fritz-Krumbach-Straße) als auch am Tag (bis zu einer Entfernung von 40 m von der Fritz-Krumbach-Straße) nicht eingehalten werden können. Diese Überschreitungen wurden in dieser Dimension jedoch nur für den Fall der ungehinderten Schallausbreitung prognostiziert. Deshalb wird in der Stellungnahme des zuständigen Amtes darauf hingewiesen, dass die aus der Vorbelastung durch die Fritz-Krumbach-Straße hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den Außenwohnbereichen unter Berücksichtigung der sich mit der Errichtung von Gebäuden ergebenden Änderungen der Schallausbreitung als nicht erheblich belästigend zu bewerten sind.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass zur Minderung der bestehenden Beeinträchtigungen die Außenwohnbereiche der Wohngebäude, wie z. B. Balkone und Terrassen, auf der von der Fritz-Krumbach-Straße abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden sollten.

Berücksichtigt man weiterhin die seit dem Jahr 2000 oben beschriebenen innerstädtischen und überörtlichen verkehrsorganisatorischen Veränderungen ist davon auszugehen, dass sich die Beurteilungsverhältnisse bezüglich des Lärmschutzes im Hinblick auf die beabsichtigte Entwicklung allgemeiner Wohngebiete weiter verbessert haben.

2.8 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Schwedt/Oder besitzt derzeit noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es liegt seit dem 28. Januar 1999 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, in dem die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Formell handelt es sich damit bei diesem Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Unter Berücksichtigung dessen, dass dieser Bebauungsplan jedoch einen Geltungsbereich umfasst, der bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist, ist gleichzeitig davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan bereits zum Zeitpunkt des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens erfüllt waren. Da die grundlegenden Planungsziele dieses Bebauungsplans gegenüber dem bisher geltenden Plan (Entwicklung von Wohnbauflächen) unverändert bleiben, ist weiterhin davon auszugehen, dass die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan erfüllt sind.

II Planinhalt

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans

3.1 Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen

Die Aufstellung des früheren Bebauungsplans "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße / Fritz-Krumbach-Straße" erfolgte mit dem Ziel, die Flächen des ehemaligen Kraftverkehrs einer künftigen Nutzung als Wohnbauflächen zuzuführen und dabei den Bauwilligen variable Nutzungsmöglichkeiten in einzelnen Baufeldern anbieten zu können. Während im Inneren dieses Plangebietes seit ca. ein bis zwei Jahren die Planinhalte schrittweise umgesetzt werden (die geltenden Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von Einfamilienhäusern etc.), führten im gleichen Zeitraum die Entwicklungen auf dem Schwedter Wohnungsmarkt dazu, dass sich beispielsweise für die früheren Baufelder 5 und 6 (im Wesentlichen die Teilgebiete Nord und Süd dieses Bebauungsplans) keine Interessenten zur Umsetzung der Planinhalte fanden. In diesen Teilgebieten sind bisher die geltenden Festsetzungen (z. B. durch Festsetzung von Baulinien oder Mindestvollgeschosshöhen) ungeeignet für die "klassische" Errichtung von Einfamilienhäusern.

Aus diesen Gründen war es notwendig, die weitere beabsichtigte Entwicklung des früheren Gesamtgebietes zu einem Wohngebiet unter den sich veränderten wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen städtebaulich neu zu betrachten. Grundlegendes Wesensmerkmal dieser neuen Betrachtungsweise war dabei die städtebauliche Anpassung der (äußeren) Teilgebiete an die in Realisierung befindliche "innere" Planung. Im Ergebnis dieses neuen Planungsprozesses sollen innerstädtische Wohngrundstücke entstehen, die sich durch eine gesicherte und moderne Erschließung auszeichnen und die letztendlich den klassischen Ein- oder Zweifamilienhausbau ermöglichen.

Trotz der sich im Detail verändernden städtebaulichen Zielstellung für die Entwicklung einzelner Teilgebiete basieren die Entwicklungsvorstellungen weiterhin auf der als Grundlage für die mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils "Neue Zeit" erarbeiteten und durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.11.1996 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung. Darin heißt es u. a., dass unter Beachtung der speziellen wohnungspolitischen Situation der Stadt Schwedt/Oder die wesentliche städtebaulich-funktionelle Aufwertung des Stadtteils "Neue Zeit" zu sichern ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll dieses Ziel erreicht und auf die besondere Bedarfssituation der Stadt bei der Wohnraumversorgung eingegangen werden.

3.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

(Auszüge aus dem grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan)

Das Plangebiet ist als neuer Stadtraum zu definieren, der sich sowohl funktionell als auch gestalterisch in seine durch die Wohnfunktion geprägte Umgebung einbindet, eine höhere ökologische Leistungsfähigkeit des Areals ermöglicht und erholungswirksame, sozial-kommunikative Freiräume bietet.

Grundlage für die Umsetzung des Leitbildes ist die Verringerung der ursprünglich hohen Versiegelungsrate, die gestalterisch motivierte Gliederung des Gebietes mit Grün- und Freiflächen und ein höherer Gehölzflächenanteil. Damit sind die Voraussetzungen zu schaffen, um zumindest teilweise die Funktionsfähigkeit der einzelnen Natur- bzw. Schutzgüter wieder herzustellen und einen integrations- und identifikationsfähigen städtischen Raum entstehen zu lassen.

Daraus lassen sich folgende allgemeine landschaftsplanerische Zielvorstellungen ableiten:

- Erhalt/Schaffung ausreichend großer Freiflächen innerhalb des Baugebiets zur Sicherung ökosystemarer Austauschprozesse,
- Reduzierung von Vorbelastungen der Schutzgüter (Boden) und vermeidbarer Beeinträchtigungen (Boden, Wasser, Arten und Biotope) durch Entsiegelungsmaßnahmen und Minimierung der Neuversiegelung,
- Erhalt und Förderung lokalklimatischer Wirkungsmechanismen (Erhöhung des Gehölzflächenanteils),
- Schaffen neuer Lebensraumstrukturen für die Tierwelt durch Sicherung von zusammenhängenden vegetationsbedeckten Freiflächen und Erhöhung des Gehölzflächenanteils,
- Sicherung des innerörtlichen Biotopverbundes durch Aufwertung verbleibender und neuer Freiflächen (Trittsteinbiotope); Vernetzung von Freiflächen über Korridorbiotope (z.B. Heckensysteme),
- Neugestaltung eines "grünen" Ortsbildes mit eigener raumbildender Typik.

4. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a.:

- die überwiegenden Teile des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet,
- private Grünflächen und eine Fläche für Versorgungsanlagen (Fernwärme),
- die überbaubaren Grundstücksflächen,
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl,
- Straßenverkehrsflächen zur Verkehrserschließung der Teilgebiete festgesetzt und
- weitere Textfestsetzungen getroffen werden, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

5. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

5.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

5.1.1 Grundsatz

Wie bereits erläutert (siehe hierzu auch Pkt. 1 der Begründung) sollen mit diesem Bebauungsplan neue bzw. geänderte bauleitplanerische Ziele für Teilgebiete festgesetzt werden, die bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen. Ein wesentliches Merkmal des bisherigen Planungsprozesses ist es dabei, dass einzelne grundsätzliche Planungsziele des bisherigen Bebauungsplans auch unter dem Gesichtspunkt der sich veränderten städtebaulichen und wohnungspolitischen Rahmenbedingungen als Planinhalte in diesen neuen Bebauungsplan aufgenommen werden können und sollen. Darauf wird in den nachfolgenden Begründungsteilen entsprechend hingewiesen.

5.1.2 Teil A: Planzeichnung

Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung des überwiegenden Teils der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet dient der Umsetzung der Bereichsentwicklungsplanung und der grundsätzlichen Planungsansätze der Stadt und greift gleichzeitig die Inhalte der bisherigen Planung auf.

Bei der Bestimmung der Art der Nutzung hat sich die Stadt davon leiten lassen, dass auf Grund der Zulässigkeitsvoraussetzungen der BauNVO ein allgemeines Wohngebiet optimal die beabsichtigte Entwicklung zu einem intakten und vielfältig strukturierten Stadtteil, in dem das Wohnen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt, verbindlich festsetzen kann. Weder Kleinsiedlungsgebiete, noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten aufgrund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines vielschichtigen innerstädtischen Wohngebietes. Besonders positive Aspekte auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung ergeben sich bei einem allgemeinen Wohngebiet auch daraus, dass eine Vielzahl gebietsverträglicher Nutzungen neben dem Wohnen zulässig ist, die letztendlich dazu führen kann, dass das Gebiet ein gewisses "Eigenleben" entwickelt, mit dem sich die künftigen Bewohner identifizieren können. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Umsetzung der Darstellungen des FNP-Entwurfs.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsflächen hat im Wesentlichen Bestand sichernden Charakter und dient zusätzlich der Schaffung "sauberer" Geltungsbereichsgrenzen im Vergleich zum bisher geltenden Plan (siehe hierzu auch Pkt. 2.1 der Begründung). Gleichzeitig beweisen die Straßenverkehrsflächenfestsetzungen, dass sämtliche Baugebiete straßenverkehrlich erschlossen sind.

Der innerhalb des südlichen Teilgebietes festgesetzte Fußweg dient der Sicherung und Komplettierung einer Fußwegeverbindung von der Fritz-Krumbach-Straße bis zur Straße der Jugend.

Fläche für Versorgungsanlagen

Die im südlichen Teilgebiet festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen dient der Sicherung einer Fläche, auf der sich eine Umformstation (Fernwärmeversorgung) mit übergebiertlicher Bedeutung befindet.

Private Grünflächen

Die im südlichen Teilgebiet festgesetzten privaten Grünflächen dienen zwei unterschiedlichen Zwecken.

Zum Einen stellen sie ein städtebauliches Strukturelement dar, das die Baugebiete trennt und damit das Gesamtgebiet strukturiert. Gleichzeitig haben diese Grünflächen Bestand sichernde Bedeutung. Während die private Grünfläche PG/1 bereits existiert, soll die Festsetzung der privaten Grünfläche PG/2 u. a. die Existenz einer Grünfläche sichern, die im Zuge der Planrealisierung des früheren Bebauungsplans neu geschaffen wurde.

Zum Anderen betreffen diese Festsetzungen Flächen, die ohnehin auf Grund der in ihrem unterirdischen Bauraum vorliegenden Fernwärmekanäle nicht überbaut werden dürfen.

Zahl der Vollgeschosse/Planänderung durch Beitrittsbeschluss

Auf Grund der im Rahmen der Plangenehmigung erteilten Maßgabe wurde die in der Planzeichnung bisher festgesetzte Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss als Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß geändert. Damit setzt die Stadt die im Plangenehmigungsbescheid ergangenen Hinweise um und passt die Planinhalte an die bauordnungsrechtliche Neuregelung des Begriffes "Vollgeschoss" in § 2 Abs. 4 der im Jahr 2003 geänderten Brandenburgischen Bauordnung an (siehe auch Pkt. 5.1.3 der Begründung).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Bei der Festsetzung der Lage der Baugrenzen und der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde sich grundsätzlich an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans orientiert. Im Gegensatz zum bisherigen Plan wird jedoch auf die Festsetzung von Baulinien (wie bisher im südlichen Teilgebiet) verzichtet. Im Übrigen soll versucht werden, die Beschränkungen auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu reduzieren. Aus diesem Grund sind in unmittelbarer Nachbarschaft zu den potentiellen Erschließungsstraßen "Vorgartenzonen" entstanden, die zur Aufwertung des künftigen Straßenbildes beitragen sollen. Gegenüber der Fritz-Krumbach-Straße dient die Baugrenze der Ausbildung einer Distanz zur Straßenverkehrsfläche, wobei der dadurch entstehende "Pufferbereich" zur Straße vorzugsweise zur Realisierung erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen dienen soll (siehe hierzu auch ergänzend Pkt. 5.1.3 der Begründung).

Im Bereich der Fritz-Krumbach-Straße (westlicher Teil) und der Gatower Straße (südlicher Teil) sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes ("Vorgartenbereiche") so dimensioniert worden, dass die seitens der Unternehmensträger der in diesen Bereichen verlaufenden unterirdischen Leitungen geforderten Sicherheitsabstände bei der künftigen Errichtung von Gebäuden grundsätzlich eingehalten werden können.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Lage und Anordnung dieser Flächen erfolgt grundsätzlich in Nachbarschaft zur Fritz-Krumbach-Straße und in Umsetzung der Inhalte des grünordnerischen Fachgutachtens zu diesem Bebauungsplan (siehe hierzu auch Pkt. 5.1.3 der Begründung).

Einzelbäume mit Bindung für deren Erhaltung

Auch diese Festsetzung erfolgt in Umsetzung der Ergebnisse des grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan und dient dem Schutz und Erhalt der Straßenbäume im Bereich der Fritz-Krumbach-Straße (siehe hierzu auch Pkt. 5.1.3 der Begründung).

5.1.3 Teil B: Text (Begründung einzelner Textfestsetzungen / Auszüge aus Teil B)

-
- 1.1 *Allgemeine Wohngebiete (WA)*
- (1) *Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*
 - (2) *Zulässig sind:*
 1. *Wohngebäude,*
 2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.*
 - (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*
 1. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
 2. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 3. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*
 - (4) *In den allgemeinen Wohngebieten, die unmittelbar an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzen, sind Krankenanstalten und Sanatorien nicht zulässig.*
 - (5) *Die Ausnahmen*
 1. *nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen),*
 2. *nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe),*
 3. *nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen)*
sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
-

Die Festsetzungen zu den allgemeinen Wohngebieten sollen die Absicht der Stadt unterstützen, das Plangebiet zu einem relativ ruhigen Wohnbereich zu entwickeln.

Während die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sichern sollen, dass die Stadt den städtebaulich notwendigen Entscheidungsspielraum erhält, den sie benötigt, um hinsichtlich der künftigen Ansiedlung "wohnergänzender" Nutzungen zweckdienliche Entscheidungen treffen zu können, werden unter Berücksichtigung eines effektiven Umgangs mit dem vorhandenen Boden und im Hinblick auf potentielle Gefahren für die Wohnruhe einzelne Nutzungen von vornherein ausgeschlossen. Der gesonderte Ausschluss von Sanatorien und Krankenhäusern berücksichtigt die Ergebnisse der zurückliegenden schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2000 (siehe Pkt. 2.7.4) und in diesem Zusammenhang die besonderen städtebaulichen Anforderungen (besonderer Immissionsschutz), die an die Errichtung von Sanatorien und Krankenhäusern zu stellen sind. Unter diesen Gesichtspunkten sowie unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsmöglichkeiten ergibt sich für die Stadt kein städtebauliches Erfordernis, in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Fritz-Krumbach-Straße die Möglichkeit zur Errichtung baulicher Anlagen für besonders lärmsensible Nutzungen zu schaffen.

-
2. *Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*
Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss. Der Dremmel darf die Höhe von 1,0 m nicht übersteigen.
-

Planänderung durch Beitrittsbeschluss

Auf Grund der im Rahmen der Plangenehmigung erteilten Maßgabe wurde die bisher im Text enthaltene Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse geändert. Auch damit setzt die Stadt die im Plangenehmigungsbescheid ergangenen Hinweise um und passt die Planinhalte an die bauordnungsrechtliche Neuregelung des Begriffes "Vollgeschoss" in § 2 Abs. 4 der im Jahr 2003 geänderten Brandenburgischen Bauordnung an (siehe auch Pkt. 5.1.2 der Begründung). Ziel der Festsetzung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung ausbaufähiger und der Unterbringung von Aufenthaltsräumen dienender "Dachgeschosse", was ohne Planänderung auf Grund der vorgenannten Änderung in der BbgBO nicht möglich gewesen wäre. Die Einschränkung zur Errichtung des zweiten Vollgeschosses innerhalb des Dachraumes soll sicherstellen, dass bei einer Ausschöpfung der angebotenen Möglichkeit der Errichtung von zwei Vollgeschossen das zweite Vollgeschoss dann innerhalb eines Dachraumes errichtet wird ("klassisches Einfamilienhausprinzip" eines Vollgeschosses mit ausgebautem Dach).

Als Dachraum im Sinne der Festsetzung gilt der ganze, vom Dach - bestehend aus Tragwerk und Dachhaut - und der Decke des obersten Geschosses umschlossene Gesamtraum innerhalb eines Gebäudes. Der Begriff Vollgeschoss wird durch die BbgBO geregelt.

-
3. *Nicht überbaubare Grundstücksflächen*
Auf den in der Planzeichnung (Teil A) besonders festgesetzten Teilflächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgrenzt sind, sind Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.
-

Ergänzend zur Planzeichnung soll diese Festsetzung sicherstellen, dass die für einzelne Teilflächen beabsichtigten Strauchpflanzungen ohne Einschränkungen realisiert werden können.

4. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Ergänzend zur Planzeichnung soll diese Festsetzung deutlich machen, dass die Verkehrsflächenfestsetzungen lediglich die Dimensionierung der Verkehrsfläche zum Inhalt haben und keine Aussagen darüber treffen, wie die Verkehrsflächen qualitativ oder quantitativ strukturiert sind. Diese Detailaussagen bleiben der jeweiligen Objektplanung vorbehalten.

5.1. Pflanzmaßnahmen

Auf mindestens 10 v. H. der Baugrundstücksflächen sind Strauchgehölze und mindestens ein Baum gemäß der Pflanzliste nach Punkt. 8 zu pflanzen. Auf den Baugrundstücksflächen mit umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Pflanzung von Strauchgehölzen zuerst innerhalb dieser umgrenzten Flächen vorzunehmen. Nach Satz 1 erforderliche Anpflanzungen, die nicht mehr innerhalb der umgrenzten Flächen vorgenommen werden können (Restpflanzungen), sind an anderer Stelle innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes zu verwirklichen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke können in Abhängigkeit der Art und Intensität ihrer Nutzung und Vegetationsbedeckung wesentliche Funktionen für den Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes übernehmen.

Gerade Gehölzflächen leisten dabei wichtige Beiträge z.B. zur Klimaregulierung (Verdunstung, Kohlendioxidbindung, Windregulation etc.), zum innerörtlichen Biotopverbund, zur Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie zur Teilregulation des Boden- und Wasserhaushaltes.

Die Gehölzpflanzungen auf 10 v. H. der Baugrundstücke sichern ein Mindestmaß an vertikaler, vegetationsgebundener Raumstrukturierung für das Gesamtgebiet verbunden mit gesundheitsfördernden Aspekten, wie z.B. Schattenwurf, höherer Luftfeuchtigkeit und Windschutz für den Einzelnen. Der Anteil von 10 Prozent an der gesamten Baugrundstücksfläche entspricht bei einer zulässigen GRZ von 0,4 einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit um 50 v. H. der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einem relativen Anteil von 25 Prozent der dann noch verbleibenden nicht überbauten Grundstücksfläche, die gemäß § 7 der Brandenburgischen Bauordnung zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen sind und auf der die Bepflanzung zu erhalten ist.

Die Pflanzliste repräsentiert die einheimischen Gehölze, die für diesen Standort typisch sind und im Wohnbereich gepflanzt werden können. Sie dienen der strukturellen Vernetzung der Lebensräume außerhalb und innerhalb des Siedlungsgebietes (Biotopverbund) und verbessern die Funktionsfähigkeit des lokalen Ökosystems. Für die über den festgesetzten Anteil hinaus gehenden Pflanzungen besteht die freie Wahl der Gehölze, so dass die gebietscharakterbildenden Hauptarten nur eine Komponente der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten darstellen.

Die linear ausgerichteten Flächenfestsetzungen zu den Anpflanzungen sollen die Bildung einer heckenartigen Gehölzstruktur an den Außengrenzen des Plangebietes bewirken. Sie dienen als übergreifendes gestalterisches Grundelement zur freiräumlich-städtebaulichen Definition eines gebietsmarkierenden Rahmens. Diese ordnende Wirkung gewährleistet die Ausbildung eines landschaftlich geprägten Raumgerüsts und unterstützt die Entstehung eines intakten Orts- und Landschaftsbildes. Die Durchgängigkeit der linearen Gehölzflächen fördert als wesentliches, strukturbildendes Biotopelement die innerörtliche Vernetzung zu den unmittelbar und mittelbar angrenzenden Freiflächen bzw. Lebensräumen und erleichtert die Ausbildung faunistischer Beziehungssysteme. Gleichzeitig übernehmen die Gehölze eine immissionsschützende sowie eine Abschirmfunktion gegenüber stärker frequentierten Straßen und tragen so zur Unterstützung intakter lufthygienischer Verhältnisse bei.

Damit diese Hecke, die oben genannten Funktionen erfüllen kann, ist nach der einschlägigen Fachliteratur eine Mindestbreite von 4-5 m unerlässlich. Je nach gewählter Gehölzart ist bei einer zur Verfügung stehenden Pflanzflächenbreite von 5 m von einer mindestens zwei- bis höchstens dreireihigen Gehölzpflanzung auszugehen.

5.2 *Wege, Stellplätze und Zufahrten*

In allen Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, sofern andere öffentlich - rechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen, nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Das Plangebiet ist Nahrungsfläche bei der Grundwasserneubildung. Der Erhalt eines möglichst hohen Anteils an versickerungsfähiger Freifläche soll zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate beitragen. Dies gilt insbesondere bei der Ausbildung von neu zu befestigenden Flächen, die keiner dauerhaft hohen Belastung ausgesetzt sind.

5.3 *Bindung für die Erhaltung von Bäumen*

Die entlang der nördlichen Seite der Fritz-Krumbach-Straße zwischen der Fahrbahn und dem Gehweg gepflanzten und in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anlage von verkehrsraumwirksamen Baumreihen dient sowohl der Orientierung und Führung innerhalb und außerhalb des Plangebietes als auch der Ausbildung einer ganz bestimmten Charakteristik des Plangebiets. Sie fördert somit die Identifikationsmöglichkeit für Anwohner und Besucher.

Durch die Gestaltung der Straßenräume mit Bäumen wird dieser öffentliche Raum und seine Aufenthaltsqualität (Wohnumfeld) städtebaulich aufgewertet. Die Beschattung bodennaher Luftschichten und die Aufnahme kurzweiliger Sonnenstrahlung senkt die Lufttemperatur im Straßenraum und damit auch am und im Fahrzeug; die physische Belastung wird gemindert. Die Baumpflanzungen garantieren für das Lokalklima und zum Teil für die Tierwelt und den lokalen Wasserhaushalt ergänzende positive Effekte.

Der Erhalt und die dauerhafte Sicherung der vorhandenen straßenbegleitenden Bäume ist deshalb von erheblicher Bedeutung für die positive Wahrnehmung des jeweiligen Stadtraumes.

5.4 *Private Grünflächen*

Die privaten Grünflächen sind mit einem Mindestanteil von 30 v. H. der Fläche mit Gehölzen der Pflanzliste nach Punkt 8 zu begrünen. Die verbleibende Fläche ist dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen.

Auf der als "Private Grünfläche 1" (PG/1) festgesetzten Fläche sind Baumpflanzungen nur auf den Teilen zulässig, die außerhalb der unterirdisch verlaufenden Leitungen und Kanäle und deren erforderlicher Sicherheitsabstände liegen.

Auf der als "Private Grünfläche 2" (PG/2) festgesetzten Fläche sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

Je nach Alter und Struktur stellen großflächige Heckenbestände wertvolle biologisch-dynamische Entwicklungsräume dar. Sie sind ökologisch hoch funktionsfähig und wirken daher stabilisierend auf das lokale Ökosystem.

Die Ergänzung gehölzdominierter Grünflächen stärkt die Funktion lokaler Grünzüge mit wichtigen ökologischen (Stadtklima, Biotopverbund etc.) und freiraumplanerisch-städtebaulichen

Funktionen (Erholung, "Ästhetisierung" der städtischen Umwelt). Der höhere Gehölzflächenanteil dient der verbesserten Leistungsfähigkeit dieser multifunktional beanspruchten Freiflächen. Um den Sicherheitserfordernissen der Unternehmensträger bezüglich ihrer in der Fläche verlaufenden Sekundärleitungen Rechnung zu tragen, sind Baumpflanzungen in einem Schutzstreifen von jeweils 3 Meter ausgehend von der (unterirdischen) Kanalkante ausgeschlossen.

5.5 *Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Bei sämtlichen festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind:

- *Arten der Pflanzliste unter Punkt 8 zu verwenden,*
- *sämtliche in Umsetzung der Planinhalte vorhandenen und vorzunehmenden Bepflanzungen zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen,*
- *bei Baumpflanzungen in versiegelten Flächen Baumscheiben von mindestens 4 qm offen zu halten und dauerhaft zu bepflanzen,*
- *auf den mit Gehölzen zu begrünenden Flächen je angefangene 10 qm Grundstücksfläche mindestens sechs Strauchgehölze zu pflanzen,*
- *bei Baumpflanzungen ein Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm einzuhalten.*

Um die mit den Bepflanzungsmaßnahmen im Plangebiet verbundenen Planungsziele zu fördern bzw. zu sichern, wurden entsprechende Mindestvorgaben festgelegt. Ziel ist die Entwicklung einer dichten Gehölzpflanzung, um die mit Gehölzen verbundenen positiven ökologischen Wirkungen in einem kurzfristigen Zeitraum zu realisieren. Gleichzeitig muss der unterschiedlichen Wuchskraft und dem späteren Habitus der jeweiligen Gehölzart Rechnung getragen werden.

Aus diesem Grund wird eine Bepflanzungsdichte vorgeschlagen, die auch den Platzbedarf von großwüchsigeren Gehölzen berücksichtigt.

Die ausreichend große Bemessung von Pflanzflächen ist gerade in Verkehrs- o.ä. ausgebildeten Flächen, die einer starken flächenhaften Verdichtung unterliegen, möglichst groß zu wählen, um einen zu starken "Blumentopfeffekt" (d. h. ein für die Durchwurzelung nur eng begrenzter, mit Substrat gefüllter Bodenraum) für die Bäume zu verhindern. Die Maße folgen den Hinweisen der einschlägigen Fachliteratur und Regelwerke (z.B. Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1995, Hrsg. FGSV, EAE 85/95⁷).

6. *Immissionsschutz / Teilgebiet Süd*

(1) *Schallschutz der Außenbauteile*

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen in den allgemeinen Wohngebieten des Teilgebietes Süd die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ($R_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von

- *mindestens 35 dB(A) / Büroräume 30 dB(A)*
- aufweisen.*

(2) *Sonstige Schallschutzmaßnahmen*

In den Gebäuden der allgemeinen Wohngebiete des Teilgebietes Süd müssen Schlafräume und Kinderzimmer, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die an den Gebäudeseiten angeordnet sind, die der Fritz-Krumbach-Straße abgewandt sind. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Luftwechselrate mind. 20 km/h und Person) verwendet werden.

⁷ FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN (FGSV):
Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95.

Im Ergebnis der Auseinandersetzung und Auswertung der früheren Untersuchungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 2000 erachtet es die Stadt als erforderlich, ein Mindestmaß an Festsetzungen zum Lärmschutz der künftigen Wohnnutzungen zu treffen.

Unter Abs. 1 der Festsetzungen wird das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile in Wohngebäuden und Büroräumen festgesetzt, um ein Mindestmaß an Aufenthaltsruhe im Inneren der Gebäude zu sichern. Die Festsetzung eines Dämmmaßes $R'_{w,res}$ von 35 dB(A) / (30 dB(A) resultiert dabei aus der Zuordnung der ermittelten Beurteilungspegel zum Lärmpegelbereich III der DIN 4109, die bei der Errichtung von Hochbauten heranzuziehen ist. Getragen wird diese Überlegung von den Untersuchungsergebnissen des schalltechnischen Gutachtens aus 2000, nach denen an Hand der konkreten Mess- und Rechenergebnisse Beurteilungspegel von maximal 61 dB(A) ermittelt wurden (siehe Pkt. 2.7.4).

Bei dem Wert von 61 dB(A) handelt es sich um den Anfangswert des Lärmpegelbereiches III und insofern um einen Grenzwert, der nicht auf der gesamten Tiefe der Wohngebiete, gemessen von der Fritz-Krumbach-Straße aus, erreicht wird. Da es die Planfestsetzungen jedoch ermöglichen, relativ dicht an die Fritz-Krumbach-Straße heranzubauen, kann sichergestellt werden, dass bei einem Luftschalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB(A) / (30 dB(A) die erforderliche Aufenthaltsruhe im Inneren gewährleistet werden kann.

Unter Abs. 2 wird auf die besondere Bedeutung der Räume eingegangen, die für die Sicherung des Nachtschlafes zuständig sind. Da ein gesunder Nachtschlaf eng im Zusammenhang mit einer ausreichenden Belüftung dieser Schlafräume steht (und dazu gehören auch die Kinderzimmer), gleichzeitig jedoch immer wieder Probleme beim Hausbau auftreten, diese "behutsamen" Räume mit allen ihren Öffnungen zur lärmabgewandten Seite zu orientieren, macht die Festsetzung unter Abs. 2 deutlich, dass versucht werden sollte, mindestens eines der Fenster der jeweiligen Räume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Die erforderliche Belüftung kann dann über dieses "ruhige" Fenster sichergestellt werden. Sollte auch diese Möglichkeit nicht geschaffen werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

Zu diesen Festsetzungen wurde seitens des für die Belange des Immissionsschutzes zuständigen Landesumweltamtes Brandenburg im Rahmen der Beteiligung der von der Planung betroffenen Trägern öffentlicher Belange am Bebauungsplanverfahren mit Schreiben vom 07.06.2004 mitgeteilt, dass diese Festsetzungen den ausreichenden Schutz der Innenwohnbereiche gewährleisten. (siehe hierzu auch Pkt. 2.7.4)

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Fläche ABCDEFA ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger belasteten Flächen dürfen nur mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Die Grünfestsetzungen (Pkt. 5) sind zu beachten.

Die privaten Grünflächen "PG/1" und "PG/2" sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Diese Festsetzungen unter Pkt. 7 sind nach der öffentlichen Auslegung in die Bebauungsplaninhalte aufgenommen worden (siehe Pkt. 5.2.3 der Begründung) und sollen die Rechte der Unternehmen sichern, deren Leitungen mit übergebieter Bedeutung in diesem Bereich im unterirdischen Bauraum verlaufen. Im Zuge der abschließenden redaktionellen Überarbeitung des Bebauungsplans ist das noch während des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 Nr. 3 BauGB verwendete Wort "Versorgungsunternehmen" durch das Wort "Unternehmensträger" er-

setzt worden (siehe Pkt. 5.2.4 der Begründung). Diese Korrektur hat ausschließlich eine klarstellende Bedeutung, ohne die Grundzüge dieser Festsetzung zu verändern.

8. *Pflanzliste*

Bei der Realisierung der Pflanzfestsetzungen sind ausschließlich die Pflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden: ...

Die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Gehölzen garantiert die in der einschlägigen Fachliteratur anerkannten, positiven Wirkungen für die heimische Fauna und Flora (z.B. Landschaftspflegekonzept Bayern, Band II. 12 "Hecken und Feldgehölze", 1997, Hrsg. StMLU/ANL⁸), die eine Wiederbesiedlung der Flächen nach Beendigung der Baumaßnahmen oder anderer Flächen in der Umgebung erleichtern und einen regionstypischen Genpool erhalten. Die Verwendung dieser Arten ist Voraussetzung für die Anerkennung einer kompensatorischen Wirkung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (vgl. HVE⁹).

Da das Gebiet vorrangig die Funktion des Wohnens erfüllen soll, wurde die Liste mit einschlägigen Regelwerken für die Verwendung von Gehölzen im Bereich von Freianlagen, die zum Spielen geeignet sind, abgeglichen (z.B. Bundesverband der Unfallkassen 2002, DIN 18034). Das führt zwar zu einer deutlich eingeschränkten Auswahl, die allerdings nur auf einen bestimmten Flächenanteil bzw. eine bestimmte Fläche innerhalb der jeweiligen Grundstücke beschränkt wurde. Darüber hinausgehende Gehölzpflanzungen, die den individuellen Geschmack des jeweiligen Nutzers repräsentieren, werden durch die Festsetzung nicht behindert.

9. *Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.*

Diese Festsetzung stellt deutlich klar, dass mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans alle bisherigen Festsetzungen des früheren Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches des "neuen" Bebauungsplanes aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt worden sind.

5.2 Abwägung

5.2.1 Abwägungsverlauf insgesamt

Der Bebauungsplan hat in seiner Entstehung ein zweistufiges Verfahren durchlaufen.

In der ersten Phase wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchgeführt. Parallel dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert und ihnen wurde der Planentwurf zur Stellungnahme übergeben. Die zum Planentwurf eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Bedenken und Anregungen der Bürger wurden nicht vorgebracht) wurden durch das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Schwedt/Oder einer ersten Vorprüfung unterzogen.

In Auswertung dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass einzelne, in den Äußerungen zum Entwurf enthaltenen Belange ein solches planerisches Gewicht besitzen, dass der Bebauungsplanentwurf in einzelnen Planinhalten geändert oder ergänzt werden muss. Zusätzliche Ände-

⁸ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT-FRAGEN (StMLU)/BAYERISCHE AKADEMIE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (ANL)

⁹ MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (MLUR): *Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)*.

rungen der Entwurfsinhalte ergaben sich im Ergebnis weiterer, im Verlauf des Planungsprozesses geführter Abstimmungen innerhalb der Stadtverwaltung Schwedt/Oder.

Da es sich bei diesen Änderungen und Ergänzungen jedoch um solche Inhalte handelte, die sich nicht auf die Grundzüge der Planung auswirkten (siehe nachfolgende Einzelerläuterungen, Pkt. 5.2.3 der Begründung), wurde in entsprechender Anwendung § 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Auf Grund dessen, dass sich aus den letztendlich geringfügigen Änderungen des Planentwurfs keine "Bürgerbetroffenheit" ableiten lässt, wurde sowohl auf eine Beteiligung betroffener Bürger als auch auf eine erneute öffentliche Auslegung im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB seitens der Stadt verzichtet.

Nach Abschluss dieses Verfahrensschrittes war es erforderlich, die Planinhalte erneut zu korrigieren. Diese Korrekturen war jedoch letztendlich nur redaktioneller Art (siehe nachfolgende Einzelerläuterungen, Pkt. 5.2.4 der Begründung) und hatten keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und deren Abwägung sind im Einzelnen dem als Anlage 2 zur Begründung beigefügten Abwägungsvorgang zu entnehmen.

5.2.2 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Landschaftsplanung

Grundsatz

Zur Ermittlung der örtlichen, natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet sowie zur Entwicklung der sich aus der Bauleitplanung ergebenden örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurde als Fachgutachten parallel zum Bebauungsplan ein grünordnerisches Fachgutachten erstellt. Dabei wurden die im gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" formulierten Mindestanforderungen an Grünordnungspläne entsprechend berücksichtigt.

Auf Grund der Tatsache, dass der städtebauliche Plan in weiten Teilen die Rechtsverbindlichkeit für die Inhalte des Grünordnungsplans herstellt, muss der Träger der Bauleitplanung (und im Auftrag dessen die planende Behörde) diese Darstellungen in den städtebaulichen Plan (Bebauungsplan) aufnehmen. Dies soll gemäß o. g. Erlass u. a. bereits zur öffentlichen Auslegung erfolgen. Endgültig darüber entschieden werden soll jedoch erst im Rahmen der Abwägung. Da künftige Festsetzungen des Bebauungsplans zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich bodenrechtliche Bezüge herstellen müssen, ist es erforderlich, bereits vor der Aufnahme der Darstellungen des Grünordnungsplans in den Entwurf des Bebauungsplans deren Vereinbarkeit mit den Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB zu prüfen und damit deren Verwendbarkeit für die städtebauliche Planung. Dies ist insofern auch von Bedeutung für das Gesamtverfahren, da grundsätzliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs im Ergebnis der Abwägung regelmäßig erneute Auslegungen zur Folge haben. Diese Situation könnte eintreten, wenn im Ergebnis der öffentlichen Auslegung festgestellt werden muss, dass eine Vielzahl der aus dem Grünordnungsplan übernommenen Darstellungen nicht festsetzbar ist und somit wieder aus dem Bebauungsplan im Zuge der Abwägung gestrichen werden muss. Ändern sich daraufhin die Grundzüge der Planung, so ist der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Abwägung der Inhalte des grünordnerischen Fachgutachtens

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge wurden die Inhalte des grünordnerischen Fachgutachtens hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit für die Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch bereits vor der öffentlichen Auslegung einer ersten Prüfung unterzogen und die

unter städtebaulichen und besonders bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten in Betracht kommenden Inhalte des Gutachtens wurden in den Entwurf übernommen (siehe hierzu auch Pkt. 5.1 der Begründung). Von Bedeutung war dabei die Tatsache, dass im Ergebnis des Fachgutachtens deutlich wurde, dass sich die natürliche Leistungsfähigkeit des Plangebietes im Zuge der Planrealisierung sowie unter Berücksichtigung der im Gutachten enthaltenen Maßnahmenvorschläge gegenüber der Ausgangssituation verbessern wird.

Die im grünordnerischen Fachgutachten enthaltenen Festsetzungsvorschläge wurden inhaltlich in den Bebauungsplanentwurf übernommen.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen oder Anregungen ein, die eine Änderung der Planinhalte erforderlich machten, die auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gerichtet sind.

Abwägungsfazit

Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Erläuterungen sowie unter Berücksichtigung der Bebauungsplaninhalte geht die Stadt davon aus, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sachgerecht und hinreichend berücksichtigt und entsprechend in die Abwägung eingestellt worden sind.

5.2.3 Einzelaspekt: Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs wurden folgende Änderungen an den Planinhalten vorgenommen. Sämtliche Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den westlichen Teilbereich innerhalb des Teilgebietes Süd:

- (1) Erschließung/Straßenverkehrsflächen
Unter Berücksichtigung bereits bestehender Erschließungsmöglichkeiten soll im Bereich Gatower Straße zusätzlich zu den bisherigen Festsetzungen die öffentliche Erschließung des WA-Gebietes und der Fläche der Umformerstation der Stadtwerke Schwedt GmbH über die bereits vorhandene Stichstraße gesichert werden. Im Plan erfolgt die Neufestsetzung einer entsprechenden Straßenverkehrsfläche.
- (2) Private Grünfläche PG/2
Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation wird die private Grünfläche PG/2 westlich parallel zum vorhandenen Fußweg so festgesetzt, wie sie realisiert worden ist. Zusätzlich erfolgt eine 3 Meter breite Erweiterung in westlicher Richtung im Bereich des allgemeinen Wohngebietes, um somit den erforderlichen (nicht bebaubaren) Sicherheitsabstand zum unterirdischen Kanal der Stadtwerke GmbH sicherzustellen, der innerhalb der "PG/2" verläuft.
- (3) Rechte Dritter
Durch die Stellungnahmen zuständiger Unternehmen ist es erforderlich, übergebietliche unterirdische Leitungen und deren Zugänglichkeit zu sichern. Aus diesem Grund sind die Textfestsetzungen wie folgt erweitert worden:

"Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Fläche ABCDEFA ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens zu belasten. Diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens belasteten Flächen dürfen nur mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Die Grünfestsetzungen (Pkt. 5) sind zu beachten.

Die Privaten Grünflächen "PG/1" und "PG/2" sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsunternehmens zu belasten."

(4) Allgemeines Wohngebiet / Baugrenzen

Auf Grund der Änderungen (1) und (2) reduziert sich die "WA-Fläche" um den Teil, der im Bereich Gatower Straße zusätzlich als Verkehrsfläche festgesetzt wird. Auf Grund der Änderung (3) werden die Baugrenzen so versetzt, dass zu den zu berücksichtigenden unterirdischen Leitungen im Bereich Gatower Straße und Fritz-Krumbach-Straße das seitens der Versorgungsunternehmen geforderte Abstandsmaß von 5 Meter eingehalten wird.

Entlang der östlichen Baugebietsgrenze wird unter Berücksichtigung der zusätzlich festgesetzten, 3 Meter breiten Grünfläche auf eine Baugrenze im "WA-Gebiet" verzichtet.

Da auf Grund der nachträglichen Änderung des Bebauungsplanentwurfs der Aufgabenbereich einzelner Träger öffentlicher Belange erneut berührt wurde, ist in Anwendung § 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Die eingegangenen Stellungnahmen zu den Planänderungen sind sachgerecht in den Abwägungsprozess eingestellt worden.

Bürger waren durch diese geringfügigen Planänderungen nicht betroffen, so dass eine erneute Beteiligung der Bürger nicht erforderlich war.

5.2.4 Einzelfaspekt: Plankorrektur
nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Nr. 3 BauGB

Im Ergebnis der Abwägung, die nach Abschluss der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 sowie § 13 BauGB erfolgte, sowie im Zuge der abschließenden redaktionellen Überarbeitung des Bebauungsplans ergab sich die Erforderlichkeit, den Planinhalt zu korrigieren:

(1) Beim Vergleich der Inhalte der Planzeichnung (Teil A) mit den Inhalten des Textes (Teil B) ist festgestellt worden, dass die Festsetzung zur ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowohl in der Planzeichnung als auch im Text enthalten war. Ursprünglich sollte die Textfestsetzung zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (ehemals Festsetzung Nr. 3: Bauweise) die Festsetzung auf der Planzeichnung im Sinne einer Klarstellung ergänzen. Dem Erforderlichkeitsgrundsatz der Bauleitplanung folgend ist jedoch die Dopplung einer Festsetzung zu vermeiden. Die Festsetzung auf der Planzeichnung ist eindeutig, so dass auf die ursprüngliche Textfestsetzung Nr. 3 verzichtet werden kann.

Da mit diesem Verzicht auf die Textfestsetzung lediglich die vorhandene "Dopplung" eines Festsetzungsinhaltes beseitigt wurde, hat diese Korrektur keine Auswirkungen auf das Planverfahren. Erneute Verfahrensschritte im Anschluss an die Abwägung waren deswegen nicht erforderlich.

(2) Im Zuge der abschließenden redaktionellen Überarbeitung des Bebauungsplans ist das innerhalb der "neuen" Festsetzung zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten noch während des vereinfachten Änderungsverfahrens nach § 13 Nr. 3 BauGB verwendete Wort "Versorgungsunternehmen" (siehe Pkt. 5.2.3 der Begründung) durch das Wort "Unternehmensträger" ersetzt worden. Diese Korrektur hat ausschließlich eine klarstellende Bedeutung, ohne die Grundzüge dieser Festsetzung zu verändern.

5.2.5 Zusammenfassung

Abschließend ist bezüglich des Gesamtverfahrens der Abwägung einschließlich der nachträglichen Planänderungen festzustellen, dass die notwendigen Verfahrensschritte (soweit erforderlich) ordnungsgemäß durchgeführt und sämtliche Sachverhalte rechtzeitig und sachgerecht in den Abwägungsprozess eingestellt worden sind.

Einzelheiten zur inhaltlichen Abwägung sind der Übersicht zum Abwägungsvorgang zu entnehmen, die als Anlage 2 der Begründung beigelegt ist.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

Zum Abschluss des Planverfahrens können folgende wesentliche Auswirkungen dargestellt werden, die im Ergebnis der Festsetzung des Plans und der Realisierung seiner Inhalte zu erwarten sind. Eine abschließende Darlegung sämtlicher Auswirkungen des Bebauungsplans kann im Zuge des Planverfahrens selbst nicht erfolgen.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Umnutzungen

Mit Festsetzung des Bebauungsplans wird die Fortsetzung der Umwandlung des Plangebietes zum Wohngebiet gesichert. Negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da von den beabsichtigten Nutzungen angenommen werden kann, dass sie sich harmonisch in das gesamtstädtische System einfügen. Durch die Festsetzungen werden einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden und es werden Voraussetzungen für eine homogene Entwicklung geschaffen.

Auswirkungen auf die Umwelt

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen ist festzustellen, dass sich an der Konfliktsituation insgesamt gegenüber dem früheren Bebauungsplan keine Verschlechterung durch die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben ergeben. Es ist auf Grund der geringeren Versiegelung mit keiner zusätzlichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Flächennutzung im Plangebiet zu rechnen. Die natürliche Leistungsfähigkeit des Plangebietes wird sich gegenüber der Ausgangssituation verbessern. Durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßgaben und die Begrenzung von Versiegelungsmöglichkeiten ist eine positive Gesamtentwicklung des Plangebietes im Sinne von Naturschutz und Landschaftspflege zu erwarten. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Für die Schutzgüter Boden und zum Teil Wasser wirkt sich die geringere Versiegelungsrate besonders positiv aus. Für die Schutzgüter Klima/Luft, Arten/Biotope und Landschafts- und Ortsbild sind die Ergänzung und der standortgerechte Umbau der Gehölzflächen sowie eine gestalterisch motivierte Anordnung Grundlage für die Verbesserung gegenüber den Ausgangsbedingungen.

Erschließungsmaßnahmen

Da sich das Plangebiet innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes von Schwedt/Oder befindet und gleichzeitig die Teilgebiete an die Bereiche angrenzen, die im Zuge der Realisierung des bisherigen Bebauungsplans bereits erschlossen worden sind, ist zum Zeitpunkt des Abschlusses des Planverfahrens davon auszugehen, dass keine wesentlichen zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt zu planen oder zu realisieren sind.

Bodenordnende Maßnahmen

Da der Bebauungsplan u. a. das Ziel verfolgt, Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum (incl. Grundeigentum an Boden) zu schaffen, sind im Zuge der Planrealisierung Neuordnungen innerhalb der Grundstücksstruktur erforderlich. Gleichzeitig sind die sekundären Flächenanteile (Verkehrsflächen, Grünflächen etc.) eigentumsrechtlich zu sichern.

Flächennutzungsplan

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan auf den Darstellungen des FNP-Entwurfs aufbaut.

IV Verfahren

Nachfolgend erfolgt die Gesamtdarstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans:

Das Verfahren wurde mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung

- vom 31. März 2004
eröffnet.

Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Behörde ist mit Schreiben

- vom 20. April 2004
am Bebauungsplanverfahren beteiligt worden.

Frühzeitige Beteiligungen

Nach § 3 Abs. 1 BauGB kann von einer Unterrichtung und Erörterung (im Sinne einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung) abgesehen werden, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind.

Auswirkungen auf Nachbargebiete ergeben sich besonders aus der Art der Bodennutzung, die für den Geltungsbereich eines Bebauungsplans festgesetzt wird, da gerade die Art der Bodennutzung (beispielsweise Wohngebiet oder Industriegebiet etc.) wesentliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft hat.

Da dieser "neue" Bebauungsplan jedoch speziell bei der Art der Bodennutzung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem bisher geltenden Baurecht bewirken soll, ist davon auszugehen, dass sich dieser Bebauungsplan nur unwesentlich auf die Nachbargebiete auswirkt. Insofern ist auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB verzichtet worden.

Unter Berücksichtigung dieser Zusammenhänge ist gleichzeitig davon auszugehen, dass sich bezüglich der Betroffenheit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durch diesen Bebauungsplan keine grundsätzlich neuen Zusammenhänge ergeben, so dass die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung des Planentwurfs) durchgeführt worden ist.

Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat

- am 31. März 2004

den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und diesen zur Auslegung bestimmt. Gemäß Runderlass des damaligen MUNR¹⁰ und des MSWV¹¹ des Landes Brandenburg vom 06.12.1994 (ABL Nr. 84 vom 06.12.1994) wurden die festsetzungsrelevanten Darstellungen des

¹⁰ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MUNR), heute Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (MLUR)

¹¹ Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (MSWV)

grünordnerischen Fachgutachtens herausgearbeitet und in den Entwurf aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung, fand in der Zeit

- vom 26. April 2004 bis zum 28. Mai 2004

statt. Eine entsprechende öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 14. April 2004 im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder: "Schwedter Rathausfenster". Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Gleichzeitig ist ihnen der Bebauungsplanentwurf zur Stellungnahme übergeben worden.

Anregungen von Bürgern zum Bebauungsplanentwurf sind während der öffentlichen Auslegung nicht vorgebracht worden.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, wurden seitens der Stadt einer ersten Prüfung und Auswertung unterzogen. Dabei ist festgestellt worden, dass es erforderlich ist, den Entwurf zu ändern und dass im Ergebnis dieser Änderungen ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen ist.

Bürger waren von den Änderungen nicht betroffen.

In Anwendung § 13 Nr. 3 BauGB ist den berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom

- 16. Juli 2004

der geänderte Planentwurf zur Stellungnahme übergeben worden.

Nach Abschluss dieser Phase der Erarbeitung und Änderung des Bebauungsplanentwurfs wurde die Prüfung der Stellungnahmen vorbereitet, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und des anschließenden vereinfachten Änderungsverfahrens seitens der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind und von der Planung berührt werden können, eingegangen sind.

Abwägungsbeschluss

Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in ihrer Sitzung

- am 18. November 2004

die vorgebrachten Stellungnahmen geprüft. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gerecht abgewogen worden. Das Ergebnis dieser Prüfung (Abwägung) ist entsprechend mitgeteilt worden.

Im Ergebnis dieser Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung sowie im Zuge der abschließenden redaktionellen Überarbeitung des Bebauungsplans ergab sich die Erforderlichkeit, den Planinhalt zu korrigieren. Diese Korrekturen waren geringfügig und überwiegend redaktioneller Art, so dass die Grundzüge der Planung davon nicht berührt wurden. Auf Grund der Geringfügigkeit der Korrekturen erachtete es die Stadt nicht für erforderlich, den Bebauungsplanentwurf nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut auszulegen oder vereinfachte Verfahrensschritte nach § 13 BauGB entsprechend durchzuführen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist

- am 18. November 2004

durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden.

SCHWEDT/ODER: GRÜNORDNERISCHES FACHGUTACHTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"WOHNGEBIET F.-V.-SCHILL-STRASSE/F.-KRUMBACH-STRASSE II"

BESTEHEND AUS TEILGEBIET NORD: STRASSE DER JUGEND

TEILGEBIET SÜD: FRITZ-KRUMBACH-STRASSE






Legende

Freiflächen

-  Rohboden/Pioniervegetation - 10122
-  Städtische Grünfläche (Zierrasen/Ziergehölze) - 10190
-  Großgehölze - 071411/071412

Bebaute Flächen - 12126/12133

-  Gebäude
-  Verkehrs- und Lagerflächen
-  Flächen mit Rückbau und Entsiegelung

Nachrichtliche Übernahmen

-  Geltungsbereich *

* Übernahme aus dem Bebauungsplanentwurf des Planungsbüros Pützschel

Stadt Schwedt/Oder
Grünordnerisches Fachgutachten
"Wohngebiet F.-v.-Schill-Straße /
F.-Krumbach-Straße II"

Landschafts- und Biotopstruktur

Situationsanalyse

Stand Februar 2004

Planungsbüro Margraf
Blankenburger Straße 140, 13127 Berlin

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom 18. November 2004 gebilligt.

Beitrittsbeschluss

Mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 11.05.2006 wurde im Ergebnis des Genehmigungsverfahrens eine Plangenehmigung mit einer Maßgabe erteilt. Zur Schlussbekanntmachung des Bebauungsplans und damit zu seinem In-Kraft-Treten ist es erforderlich, einen entsprechenden Beitrittsbeschluss zu fassen. Dieser wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder am 21. September 2006 gefasst. Damit ist die Stadt der Maßgabe beigetreten. Der Bebauungsplan ist entsprechend der Maßgabe geändert worden.

Der Umgang mit der Maßgabe im Einzelnen ist dem Beschluss zu entnehmen, der Bestandteil der Verfahrensakte ist, sowie Pkt. 5.1 dieser Begründung.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359); in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210),
- dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Anlage 2 zur Begründung**SCHWEDT/ODER****BEBAUUNGSPLAN:****"WOHNGEBIET****FERDINAND-VON-SCHILL-STRASSE/FRITZ-KRUMBACH-STRASSE II"**bestehend aus den Teilgebieten
undNord: Straße der Jugend
Süd: Fritz-Krumbach-Straße**Abwägung****der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zum Bebauungsplanentwurf**

Stand: 18. November 2004

Statistik

(1)

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Schreiben vom 20.04.2004

- 11 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis gegeben.

Im Ergebnis dessen gingen

- 9 Rückäußerungen ein und können in die Abwägung einbezogen werden.

Davon enthielten:

- 2 Rückäußerungen keine Anregungen zum Planentwurf,

- 7 Rückäußerungen Anregungen zum Planentwurf,

wovon 3 dieser Rückäußerungen Anregungen enthielten, die zu einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs führten.

Im Ergebnis dessen wurde der Bebauungsplanentwurf geändert und es wurde erforderlich, ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Nr. 3 BauGB entsprechend durchzuführen.

(2)

Im Rahmen der Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Nr. 3 BauGB wurde mit Schreiben vom 16.07.2004

- 3 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der geänderte Entwurf des Bebauungsplans zur Kenntnis gegeben.

Im Ergebnis dessen gingen

- 3 Rückäußerungen ein und können in die Abwägung einbezogen werden.

Davon enthielten:

- 1 Rückäußerung keine Anregungen zum Planentwurf,

- 2 Rückäußerungen Anregungen zum Planentwurf,

wovon keine dieser Rückäußerungen Anregungen enthielten, die zu erneuten Korrekturen des geänderten Bebauungsplans führten.

Abwägungsvorgang Trägerbeteiligung

Nachfolgend werden die eingegangenen Rückäußerungen mit Wiedergabe ihres wesentlichen Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen *Abwägungsvorschläge* zugeordnet, die im Ergebnis der Prüfung der Rückäußerungen herausgearbeitet wurden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden diese Abwägungsvorschläge *kursiv* dargestellt.

Die Übersicht stellt die Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus:

- der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 26. April bis zum 28. Mai 2004 (1) und
 - der Durchführung des Verfahrens gemäß § 4 Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 16. Juli 2004/Fristablauf 06. August 2004 (2)
- dar.

Hinweis:

Ist ein Träger öffentlicher Belange in (2) beteiligt worden, wird dessen Rückäußerung aus (1) nur dann dargestellt, wenn in seiner Rückäußerung aus (2) darauf erneut Bezug genommen wurde. Sonst wird nur die aktuelle Rückäußerung dargestellt.

01. Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL 6

Müllroser Chaussee 50, 15236 Frankfurt (Oder)

Rückäußerung aus (1):

Die angezeigte Planung erhält die landesplanerische Zustimmung. Für den Planentwurf wird die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Abwägung:

Die Rückäußerungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht, da die Rückäußerungen keine abwägungsrelevanten Inhalte enthalten, die sich auf die Inhalte des Planentwurfs beziehen.

**02 Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim,
Coppistraße 1 e, 16227 Eberswalde**

Rückäußerung aus (1):

- Keine Bedenken zum Entwurf.

Es folgen Hinweise auf geltende Regelungen zur Beurteilung von Planungen und Maßnahmen zur Errichtung von Windenergieanlagen sowie auf die beabsichtigte Eröffnung des Beteiligungsverfahrens zur Entwurfsfassung des Gesamtregionalplans im Jahr 2005.

Abwägung:

Die Rückäußerungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht, da die Rückäußerungen keine abwägungsrelevanten Inhalte enthalten, die sich auf die Inhalte des Planentwurfs beziehen.

**03 Landkreis Uckermark,
Postfach 1265, 17281 Prenzlau**

Rückäußerungen aus (1):

Bauplanung

- Das Maß der baulichen Nutzung - hier Zahl der Vollgeschosse - muss auf der Plankarte eindeutig bestimmt sein. Ein Verweis auf die textlichen Festsetzungen ist wegen des Erfordernisses der inhaltlichen Bestimmtheit nicht zulässig. Gleiches gilt für die Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern.

Abwägung:

Belange der Kreisplanung wurden hier nicht geltend gemacht. Die darüber hinausgehenden Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dessen ist festzustellen:

Der Hinweis bezüglich der Festsetzung zu den Vollgeschossen ist in dieser Form aus dem geltenden Bauplanungsrecht so nicht ableitbar. Bebauungspläne unterliegen immer dem Erforderlichkeitsgrundsatz (§ 1 Abs. 3 BauGB a. F.), insofern auch deren Inhalte. Die planende Gemeinde (hier die Stadt Schwedt/Oder) erachtet es im Rahmen ihrer hoheitli-

chen Planungszuständigkeit für erforderlich, die Zahl der Vollgeschosse neben der Festsetzung in der Planzeichnung durch Festsetzung im Textteil des Bebauungsplans zu ergänzen. "Unterstützung" findet diese Herangehensweise in § 2 der Planzeichenverordnung: "... Die in der Anlage enthaltenen Planzeichen können ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist (§ 2 Abs. 2 PlanzV 90). Einer Änderung der Planzeichen in der Planzeichnung bedarf es somit aus Sicht der Stadt nicht. Der Bebauungsplan wird auf Grund dieses Hinweises nicht geändert.

Bezüglich des Hinweises auf die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern entspricht dieser Hinweis den Überlegungen, die bereits während der öffentlichen Auslegung seitens des planenden Amtes der Stadt angestellt wurden. Ursprünglich sollte die Textfestsetzung zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern (Festsetzung Nr. 3 Bauweise) die Festsetzung auf der Planzeichnung im Sinne einer Klarstellung ergänzen. Dem Erforderlichkeitsgrundsatz auch hier folgend ist jedoch die Dopplung einer Festsetzung zu vermeiden. Die Festsetzung auf der Planzeichnung ist eindeutig, so dass bereits seitens des planenden Amtes im Ergebnis der öffentlichen Auslegung entschieden wurde, auf die Textfestsetzung Nr. 3 zu verzichten. Dieser Verzicht auf die Textfestsetzung hat keine Auswirkungen auf das Planverfahren, da lediglich eine vorhandene "Dopplung" eines Festsetzungsinhaltes beseitigt wurde. Erneute Verfahrensschritte im Anschluss an die öffentliche Auslegung waren deswegen nicht erforderlich.

Bauplanung

- In der Planzeichnung ist bei der Angabe der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung zu Einzel- und Doppelhäusern die Rechtsgrundlage anzugeben. Bei der Anzahl der Vollgeschosse ist die Definition der Brandenburgischen Bauordnung vom 16.07.2003 anzuwenden. Es folgen Hinweise zum Inhalt der Planunterlage.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, stellen jedoch keine abwägungsrelevanten Anregungen dar. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung der Satzung und des einzureichenden Genehmigungsexemplars.

Denkmalschutz

- Hinweis, dass künftige Bauherren über die Inhalte des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes zu informieren sind.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, stellen jedoch keine abwägungsrelevanten Anregungen dar. Ein Bebauungsplan hat nicht die Aufgabe, über geltendes Landesrecht zu informieren.

04 Landesumweltamt Brandenburg (Immissionsschutz)

Postfach 10 03 35, 16286 Schwedt / Oder

Rückäußerung aus (1):

3. Ergebnis (zusammenfassend)

Die Festsetzung zum erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile gewährleistet den ausreichenden Schutz der Innenwohnbereiche. ... Im Einwirkungsbereich in einer Entfernung von der Straße bis 30 m wird bei ungehinderter Schallausbreitung in der Nacht der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten und bis 40 m am Tag wird der Orientierungswert von 55 dB(A) bei einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von 2.600

Kfz/24 Stunden nicht gewährleistet. Unter Berücksichtigung der sich mit Errichtung der Gebäude ergebenden Änderungen der Schallausbreitung werden die sich aus der Vorbelastung ergebenden Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den Außenwohnbereichen als nicht erheblich belästigend bewertet. Zur Minderung der bestehenden Beeinträchtigungen sollten Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen auf der von der Fritz-Krumbach-Straße abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes keine Bedenken.

Abwägung

Die Rückäußerungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht, da letztendlich keine Bedenken gegen die Planinhalte formuliert wurden. Die Begründung zum Bebauungsplan ist unter Berücksichtigung der Inhalte dieser Stellungnahme und der enthaltenen Hinweise ggf. zu aktualisieren. Insbesondere in der Begründung wurde jedoch bereits beim Entwurf darauf hingewiesen, dass die letztendlich aus dem Jahr 2000 stammenden Daten zur täglichen Verkehrsstärke (2.600 Kfz/24 Std.) auf Grund der seitdem durchgeführten innerstädtischen verkehrsorganisatorischen Maßnahmen rückläufig sind. Deshalb ist zum Zeitpunkt der Abwägung eher davon auszugehen, dass die tägliche Verkehrsstärke gegenüber dem Jahr 2000 zurückgegangen ist, so dass die Aussagen zur Überschreitung der Orientierungswerte (die sich letztendlich auf Daten des Jahres 2000 stützen) im positiven Sinn zu relativieren sind.

Planänderungen sind auf Grund dieser Stellungnahme nicht erforderlich.

05. **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Hauptallee 116/8, 15838 Zossen, OT Wünsdorf

Rückäußerung aus (1):

- Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des Vorhabens nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Es folgen Hinweise wie zu verfahren ist für den Fall, dass dennoch Kampfmittel gefunden werden. Diese Hinweise entsprechen letztendlich der "Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg" und sind somit ohnehin als landesrechtliche Regelung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Rückäußerung wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht, da die Rückäußerung keine abwägungsrelevanten Inhalte enthält, die sich auf die Inhalte des Planentwurfs beziehen.

06. **Bundesvermögensamt Cottbus**

Postfach 100 262, 03002 Cottbus

Rückäußerung aus (2):

- Öffentliche Belange des Bundes werden nicht berührt.

Abwägung:

Die Rückäußerung wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht, da die Rückäußerung keine abwägungsrelevanten Inhalte enthält, die sich auf die Inhalte des Planentwurfs beziehen.

07. **BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft**

Borkumstraße 2, 13189 Berlin

Keine Rückantwort aus (1)!

08 **ZOWA**

Zweckverband Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung,
Postfach 10 01 27, 16284 Schwedt/Oder

Rückäußerung aus (2):

- Keine Einwände

- Es folgen Hinweise zum Erfordernis beschränkter Dienstbarkeiten zu Gunsten des ZOWA, zum Umgang mit dem im Plangebiet vorhandenen Leitungsbestand sowie zu den zu berücksichtigenden Sicherheitsabständen. Leitungen des ZOWA sind im Bebauungsplan mit einem Sicherheitsstreifen darzustellen.

Abwägung:

Auf Grund dieser letztendlich bereits im Ergebnis der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen wurde u. a. der Bebauungsplanentwurf geändert und es erfolgte eine erneute Beteiligung der von der Änderung Betroffenen. Sowohl die "Rücknahme" der Baugrenzen des allgemeinen Wohngebietes im Bereich Fritz-Krumbach-Straße und Gatower Straße als auch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in diesem Bereich verfolgten letztendlich das Ziel, die Belange auch des ZOWA zu berücksichtigen. Insbesondere die angeregten Sicherheitsabstände können eingehalten werden und für die Eintragung einer Dienstbarkeit sind mit dem Bebauungsplan die entsprechenden Grundlagen geschaffen worden. Im Übrigen sind (grundbuchrechtliche) Sicherungen der Rechte Dritter privatrechtlich zu veranlassen, so dass seitens des ZOWA die entsprechenden Maßnahmen einzuleiten wären.

Für die Darstellung eines "Sicherheitsstreifens" bietet das geltende Bauplanungsrecht keine Ermächtigung, insofern ist diese Forderung in eine Abwägung nicht einzubeziehen.

Ein unmittelbares Abwägungserfordernis ergibt sich nicht, da die Rückäußerung keine abwägungsrelevante Inhalte enthält, die sich auf die Inhalte des Planentwurfs beziehen. Vor allem die Grundsatzaussage, dass keine Bedenken zum geänderten Planentwurf bestehen, lässt die Schlussfolgerung zu, dass die Belange des ZOWA im vorliegenden Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt worden sind.

-
- 09 **Stadtwerke Schwedt GmbH**
Postfach 10 04 64, 16294 Schwedt/O.

Rückäußerung aus (2):

- Den Änderungen des Bebauungsplanentwurfs stimmen wir zu.
- Dem vorangestellt wurden Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Leitungen im Zuge von Baumaßnahmen und zum Bepflanzen der Flächen.

Abwägung

Ähnlich den vorgenannten Erläuterungen zur Stellungnahme des ZOWA wurde der Bebauungsplanentwurf u. a. wegen der Berücksichtigung von Sicherheitsabständen zum Leitungs- und Kanalbestand der Stadtwerke geändert und es erfolgte eine erneute Beteiligung der von der Änderung Betroffenen. Speziell die Verbreiterung der privaten Grünfläche PG/2 verfolgt letztendlich das Ziel, die Belange der Stadtwerke zu berücksichtigen. Insbesondere die angeregten Sicherheitsabstände können eingehalten werden.

Sämtliche nunmehr in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise beziehen sich auf die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgenden Bau- und Pflanzmaßnahmen, für die jedoch regelmäßig entsprechende Planungen erforderlich sind (Vorplanungen etc.), im Rahmen derer dann auch der Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände etc. zu den vorhandenen Leitungen zu erbringen ist. Auch ist jeder private Bauherr verpflichtet, sich vor dem Beginn von Schachtarbeiten Klarheit über den unterirdischen Bauraum zu verschaffen. Somit ergibt sich kein unmittelbares Abwägungserfordernis aus der Rückäußerung der Stadtwerke GmbH, da die Rückäußerung keine abwägungsrelevanten Inhalte enthält, die sich auf die Inhalte des Planentwurfs beziehen. Auch hier lässt die Grundsatzaussage, dass den Änderungen des Planentwurfs zugestimmt wird, die Schlussfolgerung zu, dass die Belange der Stadtwerke im vorliegenden Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt worden sind.

-
10. **T-COM**
Postfach 229, 14526 Stahnsdorf

Rückäußerung aus (1):

- Hinweise zum Umgang mit bestehenden Leitungen, zum Schutz vorhandener Leitungen und zur Abstimmung bei künftigen Baumaßnahmen.

Abwägung:

Die Rückäußerung wird zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis ergibt sich nicht, da die Rückäußerung keine abwägungsrelevanten Inhalte enthält, die sich auf die Inhalte des Planentwurfs beziehen.

-
11. **AWU Abfallwirtschafts-Union-Schwedt GmbH**
Kuhheide 15, 16303 Schwedt/Oder

Keine Rückantwort aus (1)!